

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部分內容所產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1922)

## 截至2022年12月31日止年度 年度業績公告及 上市所得款項用途變動

### 業績摘要

- 於2022年的收益約為人民幣1,712.9百萬元，較2021年約人民幣1,351.3百萬元增加約26.8%。
- 於2022年的毛利約為人民幣259.4百萬元，較2021年約人民幣219.2百萬元增加約18.3%。於2022年的毛利率約為15.1%。
- 於2022年的溢利約為人民幣112.6百萬元，較2021年約人民幣94.8百萬元增加約18.8%。2022年的純利率約為6.6%。
- 於2022年的本公司擁有人應佔溢利約為人民幣106.7百萬元，較2021年約人民幣88.7百萬元增加約20.3%。
- 於2022年的本公司普通權益持有人應佔每股盈利為每股人民幣0.40元（2021年：每股人民幣0.33元）。
- 於2022年12月31日，本集團物業管理服務的合約建築面積約為68.5百萬平方米，較2021年12月31日約61.9百萬平方米增加約10.7%。
- 於2022年12月31日，本集團物業管理服務的在管建築面積約為65.3百萬平方米，較2021年12月31日約58.8百萬平方米增加約11.1%。尤其是來自獨立第三方項目的在管建築面積繼續維持非常高的佔比，約佔本集團總在管建築面積的90.3%。
- 於2022年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣292.1百萬元（2021年：約人民幣538.1百萬元）。

銀城生活服務有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2022年12月31日止年度之初步年度業績，連同截至2021年12月31日止年度之比較數字。年度業績乃根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製。此外，年度業績亦經本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

## 綜合損益及其他全面收益表

截至2022年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>收益</b>	4	<b>1,712,934</b>	1,351,329
銷售成本		<u>(1,453,580)</u>	<u>(1,132,083)</u>
<b>毛利</b>		<b>259,354</b>	219,246
其他收入及收益		<b>16,643</b>	12,584
銷售及分銷開支		<b>(4,804)</b>	(5,810)
行政開支		<b>(93,650)</b>	(73,391)
出售投資物業的虧損		-	(3,577)
投資物業的公平值收益		<b>206</b>	1,026
金融資產減值虧損淨額		<b>(17,214)</b>	(11,233)
財務成本		<b>(7,279)</b>	(9,975)
其他開支		<b>(1,843)</b>	(661)
應佔溢利及虧損：			
聯營公司		<b>(1,257)</b>	(560)
合營企業		<b>627</b>	1,403
<b>除稅前溢利</b>		<b>150,783</b>	129,052
所得稅開支	5	<u>(38,180)</u>	<u>(34,254)</u>
<b>年內溢利</b>		<b><u>112,603</u></b>	<u>94,798</u>
下列各項應佔：			
母公司擁有人		<b>106,734</b>	88,694
非控股權益		<b>5,869</b>	6,104
		<b><u>112,603</u></b>	<u>94,798</u>
<b>母公司普通權益持有人應佔每股盈利</b>			
基本(人民幣)		<b><u>0.40</u></b>	<u>0.33</u>
攤薄(人民幣)		<b><u>0.40</u></b>	<u>0.33</u>

截至12月31日止年度  
**2022年**                      2021年  
 人民幣千元      人民幣千元

**其他全面收益**

於隨後期間將不會重新分類至損益的  
 其他全面收益：  
 與出售將不會重新分類的經重估  
 投資物業有關的所得稅

—                      314

匯兌差額：  
 換算海外業務之匯兌差額

**1,540**                      (2,127)

於隨後期間可能不會重新分類至損益的  
 其他全面收益／(虧損)淨額

**1,540**                      (1,813)

**年內其他全面收益／(虧損)**

**1,540**                      (1,813)

**年內全面收益總額**

**114,143**                      **92,985**

下列人士應佔全面收益總額：

母公司擁有人

**108,274**                      86,881

非控股權益

**5,869**                      6,104

**114,143**                      **92,985**

## 綜合財務狀況表

2022年12月31日

	於12月31日		
	2022年	2021年	
附註	人民幣千元	人民幣千元	
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	89,570	75,198	
投資物業	50,794	32,971	
使用權資產	7,762	5,054	
商譽	27,411	27,411	
無形資產	18,732	22,399	
於聯營公司的投資	5,649	3,855	
於合營企業的投資	3,584	4,273	
遞延稅項資產	14,720	10,072	
已抵押存款	1,876	—	
	<hr/>	<hr/>	
非流動資產總值	220,098	181,233	
<b>流動資產</b>			
存貨	10,558	3,547	
貿易應收款項	9	342,083	231,037
應收關聯公司款項		200,964	103,355
預付款項、按金及其他應收款項		100,473	76,714
按公平值計入損益的金融資產	8	76,434	—
已抵押存款		2,101	1,344
現金及現金等價物		292,058	538,131
		<hr/>	<hr/>
流動資產總值	1,024,671	954,128	

	附註	於12月31日	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	10	75,404	44,514
其他應付款項、已收按金及應計費用		287,983	247,002
合約負債		338,194	295,835
應付關聯公司款項		13,146	17,121
計息銀行借款及其他借款		112,066	209,000
租賃負債		7,822	6,984
應付稅項		20,682	16,565
流動負債總額		<u>855,297</u>	<u>837,021</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>169,374</u>	<u>117,107</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>389,472</u>	<u>298,340</u>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行借款及其他借款		6,480	–
租賃負債		8,987	9,640
遞延稅項負債		9,029	9,864
應付一間附屬公司一名非控股股東款項		–	5,900
非流動負債總額		<u>24,496</u>	<u>25,404</u>
<b>資產淨值</b>		<u><u>364,976</u></u>	<u><u>272,936</u></u>
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
股本		2,387	2,387
儲備		322,300	240,395
		324,687	242,782
非控股權益		<u>40,289</u>	<u>30,154</u>
<b>總權益</b>		<u><u>364,976</u></u>	<u><u>272,936</u></u>

# 財務報表附註

2022年12月31日

## 1. 公司及集團資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免公司。本公司的註冊辦事處地址為Sertus Chambers, Governors Square, Suite #5-204, 23 Lime Tree Bay Avenue, P.O. Box 2547, Grand Cayman KY1-1104, the Cayman Islands。

本公司為一間投資控股公司。截至2022年12月31日止年度，本集團旗下附屬公司從事提供物業管理服務及增值服務。

## 2.1 編製基準

該等財務報表乃根據國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）（包括所有國際財務報告準則、國際會計準則（「國際會計準則」）及詮釋）及香港公司條例之披露規定編製而成。該等財務報表乃根據歷史成本法編製，惟已按公平值計量之投資物業及按公平值計入損益之金融資產除外。該等財務報表以人民幣（「人民幣」）列示，且除另有指明外所有數值均約整至千位數。

## 2.2 會計政策及披露變動

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第3號（修訂本）	對概念框架的提述
國際會計準則第16號（修訂本）	物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項
國際會計準則第37號（修訂本）	有償合約—履行合約之成本
2018年至2020年國際財務報告準則之 年度改進	國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第 9號、國際財務報告準則第16號隨附之範例及 國際會計準則第41號（修訂本）

於本年度應用經修訂國際財務報告準則並無對本集團本年度及過往年度的財務狀況及表現及本綜合財務報表所載披露造成重大影響。

## 2.3 已頒佈但未生效的國際財務報告準則

本集團尚未於該等財務報表內應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資公司之間之 資產銷售或注入 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第17號	保險合約 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約 <sup>1、4</sup>
國際財務報告準則第17號(修訂本)	首次應用國際財務報告準則第17號及國際財務 報告準則第9號—比較資料 <sup>5</sup>
國際會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動 (「2020年條訂本」) <sup>2</sup>
國際會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債(「2022年修訂本」) <sup>2</sup>
國際會計準則第1號及 國際財務報告準則實務聲明 第2號(修訂本)	披露會計政策 <sup>1</sup>
國際會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 <sup>1</sup>
國際會計準則第12號(修訂本)	與單一交易所產生的資產及負債有關的 遞延稅項 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 未釐定強制生效日期，惟仍可供採納

<sup>4</sup> 由於2020年6月頒佈國際財務報告準則第17號(修訂本)，國際財務報告準則第4號已修訂以延長臨時豁免，允許承保人於2023年1月1日前開始的年度期間採用國際會計準則第39號而非國際財務報告準則第9號

<sup>5</sup> 選擇採納該修訂中所列示分類覆蓋相關的過渡選項之實體應在首次採納國際財務報告準則第17號時採納

本集團正在對於初始應用期間該等修訂及新準則預期產生的影響作出評估。迄今，其得出結論認為採納該等準則不大可能對綜合財務報表產生重大影響。

### 3. 經營分部資料

管理層按項目位置監控本集團業務的經營業績（包括物業管理服務收入及增值服務收入），以對資源分配及表現評估作出決策。由於所有位置具有類似經濟特徵，且物業管理服務的性質、上述業務流程的性質、客戶的類型或類別以及分配物業管理服務及增值服務的方法類似，所有位置合併為一個可報告經營分部。

#### 地區資料

由於本集團來自外部客戶的收益僅自其於中國內地的經營所得且本集團並無非流動資產位於中國內地以外地區，故並無呈列其他地區資料。

#### 有關主要客戶的資料

於報告期間，對單一客戶或共同控制下的一組客戶的銷售概無佔本集團收益的10%或以上。

### 4. 收益

收益主要指物業管理服務及增值服務的收入。

收益的分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
來自客戶合約的收益	1,708,966	1,350,883
來自其他來源的收益		
來自投資物業經營租賃的總租金收入：		
其他租賃付款，包括固定付款	3,968	446
	<u>1,712,934</u>	<u>1,351,329</u>



## 來自客戶合約的收益

### 收益分類資料：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>商品或服務類型</b>		
物業管理服務	1,368,638	1,082,123
增值服務	<u>340,328</u>	<u>268,760</u>
來自客戶合約的收益總額	<u><b>1,708,966</b></u>	<u><b>1,350,883</b></u>
<b>收益確認的時間</b>		
於一段時間確認	1,608,447	1,287,775
於某一時點確認	<u>100,519</u>	<u>63,108</u>
來自客戶合約的收益總額	<u><b>1,708,966</b></u>	<u><b>1,350,883</b></u>

下表顯示於本報告期間內確認且於報告期初被列入合約負債之收益金額，以及就過往期間完成之履約責任確認之收益金額：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於報告期初列入合約負債的已確認收益：		
物業管理服務	280,708	211,504
增值服務	<u>13,628</u>	<u>21,616</u>

## 5. 所得稅

本集團須就本集團成員公司在註冊及經營所在稅務司法權區產生或源自該等司法權區的溢利按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及法規，本集團於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅，因為該公司截至2022年12月31日止年度並無於香港產生任何應課稅溢利。

中國企業所得稅乃按本集團的中國附屬公司於年內應課稅溢利以稅率25%計提撥備。若干附屬公司被認定為小型低利潤企業，因而該等附屬公司於該年的應課稅溢利中首人民幣1,000,000元(2021年：人民幣1,000,000元)乃按2.5%(2021年：5%)的稅率繳稅，而餘下應課稅溢利則按5%(2021年：10%)的稅率繳稅。

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	43,663	38,661
遞延稅項	(5,483)	(4,407)
	<u>38,180</u>	<u>34,254</u>
年內稅項支出總額	<u>38,180</u>	<u>34,254</u>

於各報告年度，本公司及其大部分附屬公司註冊所在司法權區按法定稅率計算的除稅前溢利適用的所得稅開支與按實際所得稅率計算的所得稅開支對賬如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>150,783</u>	<u>129,052</u>
按法定所得稅率計算(25%)	37,697	32,263
地方機關就特定公司頒佈的較低稅率	(1,497)	(1,125)
就過往期間的即期稅項作出調整	(209)	(11)
合營企業及聯營公司應佔溢利及虧損	135	(95)
不可扣稅開支	500	1,337
未確認的可扣稅暫時差額	41	38
中國附屬公司可分派溢利的預扣稅	-	676
未確認稅項虧損	<u>1,513</u>	<u>1,171</u>
按本集團實際稅率計算的稅項費用	<u>38,180</u>	<u>34,254</u>

## 6. 股息

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
建議末期股息—2022年：零（2021年： 每10股普通股126港仙）	—	27,431

本公司董事不會就截至2022年12月31日止年度宣派任何股息。

## 7. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利之金額乃基於母公司普通權益持有人應佔年內溢利及普通股加權平均數267,152,000股（2021年：267,152,000股）計算。

由於尚未行使購股權對所呈列的每股基本盈利金額有反攤薄效應，因此並未就攤薄對截至2022年12月31日止年度所呈列的每股基本盈利金額作出調整（2021年：無）。

每股基本及攤薄盈利的計算乃基於：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
盈利		
用於計算每股基本盈利的 母公司普通權益持有人應佔利潤	<u>106,734</u>	<u>88,694</u>

	股份數目	
	2022年	2021年
股份		
用於計算每股基本盈利的 年內已發行普通股加權平均數	<u>267,152,000</u>	<u>267,152,000</u>

## 8. 按公允價值計入損益的金融資產

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他非上市投資，按公允價值	<u>76,434</u>	<u>—</u>

上述非上市投資為中國內地銀行發行的理財產品。因其合約現金流量並非僅為支付本金及利息，故上述非上市投資被強制分類為按公允價值計入損益的金融資產。

## 9. 貿易應收款項

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項	376,286	253,051
減值	(34,203)	(22,014)
	<u>342,083</u>	<u>231,037</u>

貿易應收款項乃自提供物業管理服務及增值服務產生。按包幹制管理物業的物業管理服務收入乃按照相關物業管理服務協議的條款收取，住戶須在本集團發出繳款通知書時支付。提供維修及保養及其他設備升級服務的服務收入乃按照相關合同協議的條款收取，一般於發出繳款通知書起計60日內收取。其他增值服務收入於發出繳款通知書時到期支付。

本集團務求對未付應收款項維持嚴格監管。逾期結餘由高級管理層定期審閱。鑒於以上所述及本集團的貿易應收款項與大量不同客戶有關，因此並無高度集中的信貸風險。貿易應收款項並不計息。

於報告期末，根據收益確認日期及扣除虧損撥備的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年內	317,150	215,156
1年以上但2年內	19,095	11,819
2年以上但3年內	5,838	3,494
3年以上	-	568
	<u>342,083</u>	<u>231,037</u>

貿易應收款減值虧損撥備的變動如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於年初	22,014	14,436
減值虧損	12,189	7,578
於年末	<u>34,203</u>	<u>22,014</u>

於各報告日期使用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率基於具有類似虧損模式的多個客戶分部組合的貿易應收款項的賬齡釐定。有關計算反映可能性加權結果、金錢時間值及報告日期有關過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測的所得合理及可支持資料。一般而言，倘貿易應收款項被本集團視為不可收回且無法作強制執行，則會作撇銷。

## 10. 貿易應付款項

於報告期末，本集團基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年內	72,793	40,825
1年以上	<u>2,611</u>	<u>3,689</u>
	<u><b>75,404</b></u>	<u><b>44,514</b></u>

貿易應付款項為免息及一般於60至90日內結算。

## 主席寄語

千磨萬擊還堅韌，任爾東西南北風。2022年，中國物管行業繼續處在巨變中。受2021年以來房地產行業的深度調整影響，越來越多物管企業意識到目前已進入存量市場之爭，新的秩序正在被重建，物管行業進入新的發展週期。在宏觀經濟下行、疫情反覆持續、資本市場動盪、行業競爭愈發激烈等多重影響下，本集團在2022年雖面對巨大困難，在管理層及全體員工的積極努力下，仍交出一份較為滿意的成績表，實屬不易。

就物業管理行業本身而言，我們深知這是一個社會價值與經濟價值並存的優質的、有發展潛力的行業。中國物管行業經歷了40多年的發展，可以說這幾年才剛剛經過第一個青春期，逐漸以成熟的姿態在社會中嶄露頭角。物業管理行業不但被國務院寫入《十四五規劃綱要》，更被強調是重要的民生行業。無論是住房城鄉建設部於2022年1月發佈的《關於印發完整居住社區建設指南的通知》，或是民政部等九部門於5月發佈的《關於深入推進智慧社區建設的意見》，還是2023年初召開的「兩會」都顯示：物業管理已不僅局限於傳統的住宅或公建小區的管理；其外延是非常廣泛的，包括民生所及的社區養老、托幼、老舊小區改造，甚至社區以外的城市服務、城市管家均被納入新時代物管的範圍。物業管理行業的市場規模越來越龐大。然而，是否有足夠多優秀的物管企業能夠承擔起如此的民生責任？是否有足夠多經驗豐富的物管企業能在提供服務的同時，以其強大的運營能力運籌帷幄？銀城生活服務作為其中一員，經歷了25年的發展磨煉，尤其是十年前率先以市場化為主導，已積累了豐富的服務力、運營力和拓展力，相信能在物業新秩序中繼續抓緊機遇，穩步向前。

2022年，本集團以「去虛向實、回歸理性」為原則，從面積導向轉為營收導向，從數量導向轉為質量導向，從增長率導向轉為投入產出比導向，在關注利潤的同時重視現金流的健康。在此原則下，本集團內部進行了組織架構的調整，使各個業務板塊職能更清晰，並提升數字化和智能化水平，最大程度發揮各職能部門協同合作的功能。同時，本集團深入落實區域集中化策略，堅持以南京為區域核心，加密項目佈局、提高滿意度和美譽度，鞏固了在南京市場的領導地位；同時輻射長三角，以點帶面，已逐步滲透江蘇、浙江、安徽等省市。

2023年，隨著疫情的緩和，我們再次看到業主展露的笑容。服務以人為本，面對面無保留的溝通對我們尤為重要。在寒冬積累的能量，希望能在春天燦爛綻放。展望未來，路非平坦，但只要我們認清自我、相信自己，在遇到坑坑窪窪時不畏懼、積極應變，我們必能繼續前行。銀城生活服務致力成為一家值得客戶信賴、託付、攜手成長，並尊敬的企業。

**謝晨光**

主席

## 總裁報告

尊敬的董事會及各位股東，

很高興代表管理層向各位提呈銀城生活服務有限公司截至2022年12月31日止財政年度（「回顧期」）的財務及業務報告，並分享來年展望。

誠如本集團幾年前所預判，中國物管行業必將從增量時代走向存量時代，而2022年正是轉捩之年。由於本集團已前瞻性地進行戰略部署，近年來積極以「二手盤運營專家」的定位獲取市場項目，使得本集團來自獨立第三方發展商的在管面積超過90%。這令我們在經濟及社會環境不明朗、房地產行業動盪的2022年仍保持穩定的有機發展。回顧期內，本集團的收入和盈利水平基本達到年初目標，以良好的成績履行本集團的長期價值承諾。

因應市場的轉變，結合本集團自身的定位及發展階段，我們在2022年進行了一些策略性的調整。

### 規模持續擴大 從關注面積到關注營收

於2022年12月31日，本集團合約面積約68.5百萬平米，同比增長約10.7%；在管面積約65.3百萬平米，同比增長約11.1%；總在管項目974個，同比增長約16.4%。儘管本集團的業務規模仍在持續擴大，但我們放慢了腳步以審視每一平米的意義和效益。我們從關注面積的增加調整為更關注營收的增長。回顧期內，本集團實現營業收入約人民幣1,712.9百萬元，同比增長約26.8%。其中，來自物業管理服務的收入約為人民幣1,368.6百萬元，而來自增值服務的收入約為人民幣340.3百萬元，分別約佔總收入的79.9%及19.9%。

儘管「服務網格化、業務模塊化、模塊專業化、管理數據化」的業務模式有助於本集團達致有效的成本管理，然而由於江蘇省最低工資水平和社保基數先後於2021年下半年及2022年上半年數次調整，累計增幅分別為13%和26%，而隨著本集團業務的擴張而增加員工數目（2022年增幅32%），本集團的營業成本在回顧期內上升不少。因此，本集團利用緊密的項目分佈以實現資源共享，並通過提升數據化水平、縮減非必要開支等節流方式，以及退出低盈利項目，使得本集團的毛利和純利水平維持在合理範圍。回顧期內，本集團純利約為人民幣112.6百萬元，同比增長約18.8%。毛利率及純利率分別為約15.1%及6.6%。



回顧期內，本集團每股盈利為人民幣0.4元，同比增長約21.2%。淨資產回報率約為35.3%。

## 營運能力提升 從關注數量到關注質量

運營為王，口碑至上。我們深知，運營好每一個在管項目，獲得業主的認可和推薦，是本集團能夠持續做到「穩存量」和「拓增量」雙軌並行發展的根基。回顧期內，本集團現有客戶的續約率維持在95%的高水平。整體客戶滿意度為約90%。住宅物業客戶的當年收繳率為約90%，而預繳率（即今年預先支付明年的管理費金額）更是高達約44.1%。這幾個關鍵的運營指標，顯示本集團已獲得現有客戶的高度信任，並願意保持長期的夥伴關係。

雖然因為疫情關係，市場上的招投標項目數量明顯減少，加上行業的非理性競爭，導致本集團不得不主動放棄部分外拓機會，但本集團仍淨新增137個優質新項目。從關注項目數量的增長，我們回歸到關注項目的質量。在我們清晰的商業模式下，本集團致力為可持續健康成長的項目提供高質量服務。回顧期內，本集團新增在管面積淨值約6.6百萬平方米，其中近95%來自第三方開發商或業委會合同。隨著中央及各省市政府發佈推動組建業委會的條文，甚至明確規定業委會組建目標，我們相信，憑藉多年的二手盤運營經驗，本集團將有能力在更大的市場中發揮先行者優勢，獲得新客戶青睞。

住宅物業管理是本集團生存之根，在根基穩定的支持下，本集團近年也積極開拓非住宅物業管理和城市服務管理。回顧期內，本集團非住宅項目收入貢獻佔比約為52.2%，在管項目數量增長近20%，總年化合約金額達約人民幣801百萬元。本集團目前已為11大類非住宅項目提供服務，其中在管的醫養、產業園區、交通設施、政府設施、金融機構等類別項目數量均已超過20個，經驗豐富。值得一提的是，本集團的醫養產品線發展勢如破竹，於回顧期內貢獻收入人民幣175百萬元，同比增長約15.1%。

## 創新生活服務 從社區服務到城市服務

以聚愛、善為的價值主張為出發點，以提升客戶滿意度與幸福感為核心，本集團始終堅持提供客戶剛需、高頻、量大、可持續的各項增值服務，把服務半徑從社區向城市街角延伸，把服務對象從業主向廣大的計程車、網約車司機、外賣騎手、廣大市民拓展。本集團積極打造「美鄰」城市便民服務集聚平台，以此為線上入口，提供城市級的新能源汽車充電、騎手智慧換電、二輪車充電、智慧停車，以及商品到家、家裝、家政、出遊、居家養老、嬰幼兒託管、市民體育等生活增值服務，共建共用城市級美好生活。

於2022年年底，本集團已安裝超過1,000個「這鋰換電」智慧騎手換電站，服務超過22,000名城市騎手，於回顧期內貢獻約人民幣38百萬元的收入，同比增長2.8倍。

本集團於2022年中新成立大斑馬智慧能源（簡稱「**大斑馬**」）子公司，並於年末建成7座面向城市運營車輛的商業直流充電站，服務超過6,000名網約車計程車司機，單充電槍日充電量高達300KWH，具有月收入貢獻達約人民幣70萬元的能力；同時，大斑馬面向社區網絡建成40座物業交流充電站，結合銀城生活服務強大的線下服務能力，月均服務2,000名業主，打造出城市私家車主「回家充電」的創新模式。

## 傳承善愛精神 實踐社會價值

善愛、善為、善助是銀城生活服務一直以來都在傳播、傳承的精神內涵。

本集團一向視員工為珍貴的財富，我們關愛員工不僅僅在工作層面，也在個人層面。只有合作共贏，方能走得更遠。為幫助員工緩解燃眉之需，本集團於2021年末成立員工之間的「善愛互助會」。截至2022年12月，善愛互助會已籌得善愛款達約人民幣226萬元，會員人數約8,000人，公司中高級管理人員入會率達96%。該會目前累計有6名員工申請並獲得款項的資助。

2022年底，本集團再成立「銀城生活善愛基金」，用於資助學齡兒童。目前該基金捐款人數已超1,100人，捐款金額32萬元。小事大意義，捐款僅是其中一個回饋社會的方式，我們希望「善」精神一直鞭策我們，成為更好的人、更好的企業。

## 總結與展望

2022年儘管面對重重困難，銀城生活服務上下同心，仍取得穩定的有機增長。2023年伊始，我們已成功投得十數個優質項目，希望良好的開局能為今年打下穩固基礎。

就整體戰略而言，本集團堅持深耕長三角及區域集中化的戰略，我們將繼續通過加密南京都市圈、做大蘇南城市群及孵化淮海都市圈的佈局。我們將在南京爭取更大市場份額的同時，把南京的成功經驗複製到更多城市，建立起規模效應和品牌效應。在保持高質量的物業服務的基礎上，我們將加大增值服務的覆蓋率和滲透率，以提高整體毛利率。

本集團多年來堅持走市場化道路，過程是困難的，但方向是正確的。目前已到了關鍵時期，能否利用我們積累的經驗，穩守優勢並順勢而為，這考驗我們的定力和應變能力。本集團將一如既往，腳踏實地，做好每一個細節，走好未來的每一步，努力成為受人尊敬的百年企業。

**李春玲**  
總裁

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

#### 概覽

本集團是中國一家著名的物業管理服務供應商，擁有逾25年行業經驗，提供多元化的物業管理服務及增值服務。於2022年12月31日，本集團的物業管理服務覆蓋中國22個城市，其中18個位於長江三角洲地區都市圈，在管建築面積（「**建築面積**」）約達65.3百萬平方米。於2022年12月31日，本集團管理974項物業，包括600項住宅物業及374項非住宅物業，服務超過560,000戶家庭，涵蓋超過180萬名人口。

本集團的業務涵蓋多種物業，包括住宅物業及11類非住宅物業。本集團按兩大業務線經營業務，即提供(i)物業管理服務；及(ii)增值服務。憑藉本集團的業務規模、運營效率、卓越服務質量、發展潛力及社會責任感，本集團於2022年獲得多個獎項，包括於中國物業服務百強企業排名第17位、於江蘇省物業服務行業綜合實力五十強企業排名第三及於南京市物業管理行業信用手冊名錄連續三年榮登榜首。

秉承「運營為王、口碑至上」的經營理念，以及「生活+」及「產業+」的服務理念，本集團採納「服務網格化、業務模塊化、模塊專業化、管理數據化」的特有業務模式，以優質物業管理服務為客戶提供服務並創造價值。

#### 物業管理服務

本集團提供各種物業管理服務，包括保安服務、清潔服務、停車場管理、特種電梯、自動扶梯及機械車位設備維修及保養、園林施工及綠化養護服務、設備與機器的日常維修及保養以及輔助客戶服務。

#### 合約建築面積及在管建築面積

於2022年12月31日，本集團的合約建築面積約為68.5百萬平方米，較2021年12月31日的合約建築面積約61.9百萬平方米增加約10.7%。增加主要是由於本集團憑藉其良好聲譽、客戶的認可度及市場實力而自其新客戶及現有客戶承接的項目數量增加。

於2022年12月31日，本集團的在管建築面積約為65.3百萬平方米，較2021年12月31日的在管建築面積約58.8百萬平方米增加約11.1%。增加主要是由於本集團可靠、優質的服務及市場聲譽令本集團具有行業競爭優勢，使其能夠於初期階段獲房地產開發商聘請為尚待向業主交付的項目的物業管理服務供應商，並獲業委會及房地產開發商聘請為已落成物業的物業管理服務供應商以取代當時現有物業管理服務供應商。

鑒於本集團強勁的市場擴展能力，自業委會獲得新簽約項目數目佔比大於自房地產開發商獲得的項目數目，而該等簽約項目於本集團獲委聘為物業管理服務供應商的數月後迅速成為本集團的在管項目。因此，本集團2022年的合約建築面積與在管建築面積相若。

於2022年12月31日，本集團擁有974個在管物業，較2021年12月31日的837個在管物業增加約16.4%或137個在管物業。

下表載列於所示日期本集團的(i)合約建築面積；(ii)在管建築面積；(iii)合約物業數目；及(iv)在管物業數目：

	於12月31日		增加
	2021年	2022年	
合約建築面積 <sup>(附註)</sup> (千平方米)	61,944	68,533	10.6%
在管建築面積 <sup>(附註)</sup> (千平方米)	58,761	65,328	11.2%
合約物業數目	863	999	15.8%
在管物業數目	837	974	16.4%

附註：上述建築面積不包括純粹提供特種電梯、自動扶梯及機械車位設備維修及保養以及園林施工及綠化養護服務而無聘請本集團提供其他物業管理服務的服務工作。

### 地理覆蓋範圍

本集團已由南京的地方物業管理服務供應商蛻變成為南京及江蘇省首屈一指的物業管理服務供應商之一。於2022年12月31日，我們的物業管理服務涵蓋中國22個城市，其中18個位於長江三角洲都市圈。本集團已積極將其業務擴展至南京以外的城市並已取得快速進展（尤其是蘇南及淮海地區）。於2022年12月31日，南京以外地區的在管建築面積上升約8.1%，達本集團總在管建築面積約39.4%。

下表載列於所示日期按地理區域劃分的(i)本集團的在管建築面積；及(ii)本集團的在管物業數目明細：

	2021年		於12月31日		2022年	
	在管建築 面積 <sub>(附註)</sub> (千平方米)	在管物業 數目	在管建築 面積 <sub>(附註)</sub> (千平方米)	增加 %	在管物業 數目 (千平方米)	增加 %
南京	34,969	643	39,612	13.3	742	15.4
%	59.5		60.6			
南京以外的地區	23,792	194	25,716	8.1	232	19.6
%	40.5		39.4			
<b>總計</b>	<b>58,761</b>	<b>837</b>	<b>65,328</b>	<b>11.2</b>	<b>974</b>	<b>16.4</b>

附註：上述建築面積不包括純粹提供特種電梯、自動扶梯及機械車位設備維修及保養以及園林施工及綠化養護服務而無聘請本集團提供其他物業管理服務的服務工作。

下表載列於所示期間本集團按地理區域劃分的物業管理服務收益明細：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
南京	822,914	76.0	988,590	72.2
南京以外的地區	259,209	24.0	380,048	27.8
<b>總計</b>	<b>1,082,123</b>	<b>100.0</b>	<b>1,368,638</b>	<b>100.0</b>

### 物業管理服務種類

本集團為住宅及非住宅物業提供物業管理服務。於2022年12月31日，本集團管理的非住宅物業由11類物業組成，即政府設施、金融機構、物業銷售場地、醫療機構、商業綜合體、公園場館、運輸設施、產業園區、混合用途物業、學校及辦公大樓。

儘管為住宅物業提供物業管理服務仍為本集團獲取收益及規模擴張的根基，本集團正尋求通過將其他類型的非住宅物業納入服務範圍以多樣化其服務類型、優化其項目組合及調整其業務結構，以提高其在非住宅領域的品牌知名度。本集團就非住宅物業提供的物業管理服務於年內迅速發展，於2022年12月31日合共有374個項目。

下文載列於所示日期按物業類型劃分的(i)本集團的在管建築面積；及(ii)本集團在管物業數目明細：

	2021年		於12月31日		2022年	
	在管建築 面積(附註) (千平方米)	在管物業 數目	在管建築 面積(附註) (千平方米)	增加 %	在管物業 數目	增加 %
住宅物業	46,406	525	50,770	9.4	600	14.3
非住宅物業	12,355	312	14,558	17.8	374	19.9
<b>總計</b>	<b>58,761</b>	<b>837</b>	<b>65,328</b>	<b>11.2</b>	<b>974</b>	<b>16.4</b>

附註：上述建築面積不包括純粹提供特種電梯、自動扶梯及機械車位設備維修及保養以及園林施工及綠化養護服務而無聘請本集團提供其他物業管理服務的服務工作。

下表載列於所示期間本集團按物業類型劃分的物業管理服務收益及毛利率明細：

	2021年		截至12月31日止年度		2022年	
	收益 人民幣千元	毛利率 %	收益 人民幣千元	增加 %	毛利率 %	增加 %
住宅物業	561,395	7.0	654,209	16.5	5.6	
%	51.9		47.8			
非住宅物業	520,728	13.1	714,429	37.2	12.9	
%	48.1		52.2			
<b>總計</b>	<b>1,082,123</b>	<b>10.0</b>	<b>1,368,638</b>	<b>26.5</b>	<b>9.4</b>	

非住宅物業於2022年貢獻的收益達約人民幣714.4百萬元，較2021年增加約37.2%且首次超過住宅物業的收益，佔本集團總收益約52.2%。

### 收益模式

截至2022年12月31日止年度，本集團所有物業管理費按包幹制收取。

## 項目來源

本集團以市場主導模式著稱，具有很強的外部拓展能力。於2022年12月31日，本集團超過90.3%的在管建築面積及於2022年新增的建築面積約95%由市場上獲得，均來自業委會或獨立第三方物業開發商。與此同時，本集團亦一直向銀城國際控股有限公司及銀城地產集團股份有限公司以及其各附屬公司（統稱「銀城集團」）提供物業管理服務，並從該等早期階段的物業項目中產生穩定收入。

下表載列於所示日期按項目來源劃分的(i)本集團的在管建築面積；及(ii)本集團的在管物業數目明細：

	2021年		於12月31日		2022年 增加 %	數目
	建築面積 (附註) (千平方米)	數目	建築面積 (附註) (千平方米)			
來自獨立第三方的項目 %	52,759 89.8	807	58,992 90.3		11.8	942
來自銀城集團的項目 %	6,002 10.2	30	6,336 9.7		5.6	32
總計	<u>58,761</u>	<u>837</u>	<u>65,328</u>		<u>11.2</u>	<u>974</u>

附註：上述建築面積不包括純粹提供特種電梯、自動扶梯及機械車位設備維修及保養以及園林施工及綠化養護服務而無聘請本集團提供其他物業管理服務的服務工作。

下表載列本集團於所示期間本集團按項目來源類別劃分的物業管理服務收益明細：

	截至12月31日止年度		增加%
	2021年 收益 人民幣千元	2022年 收益 人民幣千元	
來自獨立第三方的項目 %	974,472 90.1	1,249,798 91.3	28.3
來自銀城集團的項目 %	107,651 9.9	118,840 8.7	10.4
總計	<u>1,082,123</u>	<u>1,368,638</u>	<u>26.5</u>



## 增值服務

為提高所管理社區的便利水平及客戶體驗、滿意度及忠誠度，本集團向在管住宅物業的業主及住戶提供增值服務。

本集團的增值服務主要包括(i)共用空間增值服務；(ii)生活社區便利服務；及(iii)城市服務。本集團的共用空間增值服務包括租賃廣告空間以及為社區共用區域及空間提供管理服務。本集團的生活社區便利服務指本集團為回應業主需要而提供的全面及多元化便民服務，包括但不限於租賃健身室及會籍服務、使用快遞櫃、家居裝修、家政、居家養老及為非住宅物業客戶提供員工餐廳膳食等服務。近年，本集團利用密集的項目佈點，引入城市服務，以向除在管社區居民外的其他客戶提供服務，包括電動車充電及騎手換電業務。城市服務發展迅速，並增加其對本集團的收益貢獻。

截至2022年12月31日止年度，本集團提供增值服務所產生的收益約為人民幣340.3百萬元，較截至2021年12月31日止年度約人民幣268.8百萬元增加約26.6%。有關增幅乃主要歸因於本集團承接的項目數量增加及本集團於業務持續發展後所提供的服務規模更多元化。

下表載列於所示期間本集團增值服務的收益及毛利率明細：

	截至12月31日止年度				
	2021年		2022年		
	收益	毛利率	收益	增加／ (減少)	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	%
增值服務					
(i) 共用空間增值服務	174,525	52.2	216,460	24.0	48.0
(ii) 生活社區便利服務	84,646	22.2	86,149	1.8	22.0
(iii) 城市服務	9,589	10.5	37,719	293.4	10.2
總計	<u>268,760</u>	41.3	<u>340,328</u>	<u>26.6</u>	37.2

## 新冠疫情的影響

新冠疫情爆發於2022年為物業管理行業帶來嚴峻挑戰，但亦突出行業對社會的價值及貢獻。儘管採購防疫物資產生的成本上升，新冠疫情對本集團的營運、財務表現及財務狀況並無構成重大不利影響。

為回應業主及住戶的需求以及彼等於新冠疫情期間的便利，本集團於2022年推出一系列新增值服務。由於新冠疫情期間對該等服務的需求上升，故與2021年相比，本集團實際上就提供增值服務產生更高收益。

於過去三年，新冠疫情拉近了物業管理服務供應商與業主及居民之間的關係。隨著疫情結束，本集團預計會有更多的居民社區重啟物業管理公司招標。憑藉我們優異的營運能力及於過去三年積累的聲譽，我們相信於後疫情時代，我們將能夠參與更多優質項目招標，並為更多業主提供服務。

## 財務回顧

### 收益

本集團的收益由截至2021年12月31日止年度約人民幣1,351.3百萬元增加約26.8%至截至2022年12月31日止年度約人民幣1,712.9百萬元，乃由於(i)本集團承接的住宅及非住宅項目數量增加，令自提供物業管理服務所得收入有所增長；及(ii)隨著業務不斷發展，本集團提供的增值服務範圍有所擴大。

下表載列於所示期間本集團按業務分部劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	1,082,123	80.08	1,368,638	79.90
增值服務	268,760	19.89	340,328	19.87
其他(附註)	446	0.03	3,968	0.23
<b>總計</b>	<b>1,351,329</b>	<b>100.00</b>	<b>1,712,934</b>	<b>100.00</b>

附註：指投資物業經營租賃的總租金收入；其他租賃付款(包括固定付款)。

提供物業管理服務的收益由截至2021年12月31日止年度約人民幣1,082.1百萬元增加約26.5%至截至2022年12月31日止年度約人民幣1,368.6百萬元。該增加乃主要由於(i)本集團住宅物業項目的在管建築面積；及(ii)本集團承接的非住宅物業項目數目持續增加。

提供增值服務的收益由截至2021年12月31日止年度約人民幣268.8百萬元增加約26.6%至截至2022年12月31日止年度約人民幣340.3百萬元。該增加乃主要由於(i)本集團的在管項目數目增加；(ii)由於物業管理環境優化，故向在管項目提供的增值服務增加；及(iii)本集團提供的服務範圍擴大。

## 銷售成本

本集團的銷售成本包括勞工成本、分包成本、設備運作及設施保養成本、材料成本、使用權資產折舊、辦公室開支及其他。

本集團的銷售成本由截至2021年12月31日止年度約人民幣1,132.1百萬元增加約28.4%至截至2022年12月31日止年度約人民幣1,453.6百萬元，主要由於本集團業務擴展令員工數量有所增加。

## 毛利及毛利率

由於以上所述，本集團的毛利由截至2021年12月31日止年度約人民幣219.3百萬元增加約18.3%至截至2022年12月31日止年度約人民幣259.4百萬元。毛利率由截至2021年12月31日止年度約16.2%輕微下降至截至2022年12月31日止年度約15.1%。該減少乃主要由於(i)本集團因業務擴張而增加員工人數；及(ii)江蘇省的最低工資水平自2021年8月起已增加約13%，而江蘇省的社保基數分別於2021年7月及2022年1月上調，總增幅約為26%，導致本集團應付的薪資及社會保險大幅增加，從而令員工成本大幅增加。

## 其他收入及收益

本集團的其他收入及收益主要指利息收入、投資收入、政府補助、出售物業、廠房及設備項目的收益、按公平值計入損益的金融資產的公平值收益以及其他。

本集團的其他收入及收益由截至2021年12月31日止年度約人民幣12.6百萬元增加約31.7%至截至2022年12月31日止年度約人民幣16.6百萬元，主要由於收到政府的稅收補貼。

## 銷售及分銷開支

本集團的銷售及分銷開支主要包括員工成本、廣告及促銷開支、辦公室開支、業務發展開支、差旅開支及其他。

本集團的銷售及分銷開支由截至2021年12月31日止年度約人民幣5.8百萬元減少約17.2%至截至2022年12月31日止年度約人民幣4.8百萬元，主要由於本集團實行有效的成本控制。

## 行政開支

本集團的行政開支主要包括員工成本、專業費用、辦公室開支、業務發展開支、租金開支、差旅開支、折舊及攤銷、銀行徵費、稅項及其他。

本集團的行政開支由截至2021年12月31日止年度約人民幣73.4百萬元增加約27.7%至截至2022年12月31日止年度約人民幣93.7百萬元，主要由於員工成本因本集團的業務擴充而增加。

## 金融資產減值虧損淨額

本集團的金融資產減值虧損淨額由截至2021年12月31日止年度約人民幣11.2百萬元增加約53.6%至截至2022年12月31日止年度約人民幣17.2百萬元，主要由於本集團的貿易應收款項及關連公司應收款項增加。

## 財務成本

本集團的財務成本主要包括銀行借款及其他貸款的利息以及與本集團就經營辦公室及健身中心所租賃物業所錄得租賃負債有關的租賃負債利息。

本集團的財務成本由截至2021年12月31日止年度約人民幣10.0百萬元減少約27.0%至截至2022年12月31日止年度約人民幣7.3百萬元，主要由於償還短期借款約人民幣104百萬元。

## 所得稅開支

本集團的所得稅是指於中國註冊成立的附屬公司的應課稅溢利按25%的稅率繳納的中國企業所得稅。本集團若干附屬公司符合小型微利企業資格，因此於截至2022年12月31日止年度享有2.5%至5%的優惠稅率。

本集團的所得稅開支由截至2021年12月31日止年度約人民幣34.3百萬元增加約11.4%至截至2022年12月31日止年度約人民幣38.2百萬元，主要由於除稅前溢利增加。

## 年內溢利

由於以上所述，本集團的溢利由截至2021年12月31日止年度約人民幣94.8百萬元增加約18.8%至截至2022年12月31日止年度約人民幣112.6百萬元。截至2022年12月31日止年度，本公司擁有人應佔溢利約為人民幣106.7百萬元，較2021年同期增加約20.3%。截至2022年12月31日止年度，純利率約為6.6%，較2021年同期約7.0%下降0.4個百分點。雖然純利率輕微下降，惟仍處於正常水平。下降乃由於毛利率下降。

## 流動資金、儲備及資本架構

截至2022年12月31日止年度，本集團採納審慎的資金及財政政策，並維持穩健的財務狀況。於2022年12月31日，本集團的流動資產約為人民幣1,024.7百萬元，較2021年12月31日約人民幣954.1百萬元增加約7.4%。於2022年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣292.1百萬元，較2021年12月31日約人民幣538.1百萬元減少約45.7%，主要由於(i)短期借款減少約人民幣90.5百萬元；(ii)員工成本增加約人民幣104.8百萬元；(iii)已付稅項金額增加約人民幣19.2百萬元；及(iv)按公平值計入損益的金融資產增加約人民幣76.4百萬元。

於2022年12月31日，本集團的權益總額約為人民幣365.0百萬元，較2021年12月31日約人民幣272.9百萬元增加約33.7%。該增加乃主要由於(i)年內溢利增加約人民幣17.8百萬元；(ii)全面收益合共增加約人民幣21.2百萬元；及(iii)宣派2021年末期股息約人民幣27.3百萬元。

## 物業、廠房及設備

本集團於2022年12月31日的物業、廠房及設備約為人民幣89.6百萬元，較2021年12月31日約人民幣75.2百萬元增加約19.1%。此乃主要由於本年度購買的辦公室設備、電子及其他設備增加。

## 貿易應收款項

本集團的貿易應收款項主要包括就物業管理服務及增值服務來自客戶的應收款項。本集團於2022年12月31日的貿易應收款項約為人民幣342.1百萬元，較2021年12月31日約人民幣231.0百萬元增加約48.1%。此主要由於(i)本集團於2022年的收益增加；及(ii)本集團非住宅物業項目增加的綜合影響及非住宅物業客戶每季度繳納一次物業管理費的慣例。

## 預付款項、按金及其他應收款項

本集團於2022年12月31日的預付款項、按金及其他應收款項約為人民幣100.5百萬元，較2021年12月31日約人民幣76.7百萬元增加約31.0%。此乃主要由於其他按金及其他應收款項(包括投標保證金及履約保證金)因本集團承接的物業管理項目數目增加而增加。

## 應收關連公司款項

於2022年12月31日，本集團錄得應收關連公司款項約人民幣201.0百萬元，較2021年12月31日約人民幣103.4百萬元增加約94.4%。有關增加乃主要由於(i)就車位向銀城國際控股有限公司支付保證金約人民幣55.6百萬元(2021年：無)；及(ii)向本集團擁有33.97%權益的公司江蘇京安保安服務有限公司支付的墊款約人民幣31.0百萬元。

## 貿易應付款項

本集團的貿易應付款項主要由應付供應商及分包商款項組成。本集團於2022年12月31日的貿易應付款項約為人民幣75.4百萬元，較2021年12月31日約人民幣44.5百萬元增加約69.4%。此乃主要由於本集團承接的物業管理項目數目增加。

## 其他應付款項、已收按金及應計費用

本集團於2022年12月31日的其他應付款項、已收按金及應計費用約為人民幣288.0百萬元，較2021年12月31日約人民幣247.0百萬元增加約16.6%。此乃主要由於(i)本集團承接的物業管理項目數目增加而導致代收代繳公攤費用增加；及(ii)由於本集團業務擴充導致員工數目增加，故應付員工的薪酬增加。

## 合約負債

本集團按物業管理協議內規定的結算時間表收取客戶付款。部分付款款項通常根據合約（主要來自物業管理服務撥備）履行情況預先收取。

本集團於2022年12月31日的合約負債約為人民幣338.2百萬元，較2021年12月31日約人民幣295.8百萬元增加約14.3%。此乃主要由於本集團預先於上一年收取來年部分物業管理費的慣例，故本集團項目的規模增加導致預先收取的物業管理費金額增加。

## 借款

於2022年12月31日，本集團的計息銀行及其他借款為人民幣118.5百萬元，而於2021年12月31日則為人民幣209.0百萬元。本集團的借款均以人民幣計值。

下表載列本集團於所示日期的總借款及實際利率：

	於12月31日		2021年 人民幣千元	實際利率 (百分比)
	2022年 人民幣千元	實際利率 (百分比)		
<b>即期：</b>				
銀行貸款—有擔保	105,000	4.35	209,000	4.20-4.35
其他借款—有擔保	7,066	6.08-7.67	-	-
<b>非即期：</b>				
其他借款—有擔保	6,480	6.08-7.67	-	-
<b>總計</b>	<b>118,546</b>		<b>209,000</b>	



下表載列於所示日期本集團借款的還款時間表：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應於1年內償還	112,066	209,000
應於2年內償還	6,235	-
應於3至5年內償還(包含首尾兩年)	245	-
	<u>118,546</u>	<u>209,000</u>

## 財務風險

本集團面臨其金融工具所產生的風險(如利率風險、信貸風險及流動資金風險)。

### 利率風險

本集團面臨的市場利率變動風險主要與本集團計息銀行及其他借款有關。

本集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險，且獲得的所有銀行借款均以固定利率計息。

### 信貸風險

本集團按相同的信貸風險特徵分類金融工具，如工具類別及信貸風險評級，以釐定信貸風險的顯著增加及減值計量。

於2022年12月31日，列入財務狀況表的現金及現金等價物、已抵押存款的公平值、貿易應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產以及應收關聯公司款項的賬面值為本集團就其金融資產承受的最大信貸風險。

於2022年12月31日，所有現金及現金等價物均存放於信貸等級良好的金融機構，並無重大信貸風險。

### 流動資金風險

本集團的目標為透過運用計息銀行及其他借款維持融資持續性及靈活性之間的平衡。本集團持續密切監察現金流量情況。

## 外匯風險

由於本集團所有業務均於中國開展，故截至2022年12月31日止年度的收益及溢利均以人民幣計值。本集團主要的外幣來源為於2019年在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）成功上市的募集資金，其全部為港元。於2022年12月31日，本集團並無因其營運而面對重大外幣風險。本集團目前並無使用衍生金融工具對沖其外匯風險。本集團將密切監控其外幣風險並將考慮於需要時對沖重大外幣風險。

## 資本負債率

本集團的資本負債率乃按債務淨額除以資本總額與債務淨額之和計算得出。本集團於債務淨額計入計息銀行及其他借款、應付關聯公司款項及租賃負債，並剔除現金及現金等價物。本集團資本指本公司擁有人應佔權益。於2022年12月31日，本集團的資本負債率並不適用。

## 資產抵押

於2022年12月31日，本集團銀行及其他借款以下列各項作抵押：(i)本集團賬面淨值約為人民幣22.5百萬元的樓宇；(ii)本集團賬面淨值約為人民幣17.3百萬元的辦公室設備、電子儀器及其他儀器；(iii)本集團總賬面值約為人民幣34.8百萬元的投資物業；(iv)本集團未來收取物業管理費用及新能源汽車充電站收費的權利；及(v)南京智慧美佳科技服務有限公司（本公司的間接全資附屬公司）全部已發行股本按揭。

除上文所披露者外，本公司於2022年12月31日並無其他資產抵押。

## 或然負債

本集團於2022年12月31日並無重大或然負債或擔保。

## 持有之重大投資

除本公告所披露者外，截至2022年12月31日止年度本集團並無持有任何重大投資。

## 僱員及薪酬政策

於2022年12月31日，本集團合共擁有9,166名僱員（2021年：6,930名僱員）。本集團向僱員提供袍金、薪金、津貼及實物福利、花紅及退休金計劃供款、權益結算及購股權計劃以及社會福利等具競爭力的薪酬待遇。本集團為其僱員繳納醫療保險、工傷保險、養老保險、生育保險、失業保險及住房公積金等社會保險。

## 未來重大投資計劃及資本資產

本集團將繼續專注於當前的物業管理服務及增值服務。除招股章程所披露者外，於本公告日期，概無未來投資方面的任何具體計劃。

## 重大收購及出售

截至2022年12月31日止年度及直至本公告日期，本集團並無進行任何附屬公司及聯營公司的重大收購或出售。

## 期後事項

董事並不知悉本集團於2022年12月31日後及直至本公告日期發生的任何重大事項。

## 上市所得款項用途及所得款項用途變動

### 所得款項用途

本公司透過發行66,680,000股新股份成功於2019年11月6日在聯交所主板上市。本公司股份在聯交所主板上市所得款項（包括行使超額配股權（定義見本公司日期為2019年10月25日的招股章程（「招股章程」））淨額（「所得款項淨額」）總計約為131.4百萬港元（經扣除有關全球發售（定義見招股章程）的包銷費用及佣金以及其他開支）。於2022年12月31日，未動用所得款項淨額約為38.6百萬港元（「未動用所得款項淨額」）。

誠如下文說明，經適當及審慎考慮當前營商環境及本集團的發展所需，董事會近期議決變動未動用所得款項淨額的用途，將根據招股章程所披露的原定分配而原定分配作通過併購或投資擴大本集團業務，從而擴大其在中國物業管理服務行業市場份額的未動用所得款項淨額38.6百萬港元全部重新分配作本集團的一般營運資金。下文載列於2022年12月31日所得款項淨額的實際使用情況，以及建議變動未動用所得款項淨額的用途：

	所得款項 總額的 計劃用途 千港元	於2022年 12月31日 的所得款項 實際用途 千港元	於2022年 12月31日 的所得款項 淨額餘額 千港元	餘下所得 款項淨額的 經修訂分配 千港元	動用餘下所得 款項淨額的 預期時間線
通過併購或投資繼續拓展本集團業務， 以擴大其於中國物業管理服務行業的市場份額	78,853	40,261	38,592	-	不適用
投資智能系統以改善本集團 服務質量並提升其客戶體驗	19,713	19,713	-	-	不適用
升級本集團內部信息技術系統，以提升營運效率	13,142	13,142	-	-	不適用
繼續招聘更多技術及管理人才， 同時為本集團僱員提供培訓以拓展其業務	6,571	6,571	-	-	不適用
一般營運資金	13,142	13,142	-	38,592	2023年 12月31日

### 建議變動所得款項淨額用途的原因

就通過併購或投資擴大本集團業務以擴大其在中國物業管理服務行業的市場份額而動用餘下所得淨額淨額的原定預期時間線為2022年12月31日。

儘管本集團一直致力尋求可帶來協同效應及向本集團提供合理收購代價的併購目標，但本集團於過往兩年未能物色到合適的收購目標。董事會認為，將未動用所得款項淨額重新分配作一般營運資金將使本集團能夠更有效地（其中包括）(i)競標更多及更優質的項目；(ii)改善客戶服務；以及(iii)通過加強其品牌形象及制定和實施目標營銷策略把握商業機會。變動未動用所得款項淨額用途可令本集團更高效地部署其財務資源，以及根據本集團的現時營運情況和實際市況更好地利用該資金滿足一般營運所需。

鑒於上文所述，董事會已決定將原定擬用於通過併購或投資進行擴張的未動用所得款項淨額重新分配作一般營運資金。董事們認為，建議變動未動用所得款項淨額的用途符合本公司及其股東的整體最佳利益。

## 其他資料

### 購買、出售及贖回本公司上市證券

截至2022年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 股東週年大會

召開本公司股東週年大會（「股東週年大會」）通告將根據本公司組織章程細則及聯交所證券上市規則（「上市規則」）於實際可行情況下盡快刊發及向股東寄發。確認股東出席股東週年大會及於會上投票的資格的登記日期及登記截止時間將適時公佈。

### 末期股息

董事會不建議派付截至2022年12月31日止年度的末期股息（2021年：每十股普通股1.26港元）。

### 遵守企業管治守則

本公司已採納上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）作為其本身的企業管治守則。截至2022年12月31日止年度及直至本公告日期，本公司一直遵守企業管治守則。

### 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載「上市發行人董事進行證券交易的標準守則」（「標準守則」），作為有關董事進行證券交易的行為守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等於截至2022年12月31日止年度及直至本公告日期一直遵守標準守則。

## 審核委員會審閱初步公告

本公司已遵守企業管治守則成立審核委員會，並列明其書面職權範圍。於本公告日期，審核委員會包括三名成員，即周兆恒先生、茅寧先生及謝晨光先生。

審核委員會已審閱及討論截至2022年12月31日止年度的年度業績。本集團核數師安永會計師事務所（「安永會計師事務所」）（香港執業會計師）已就本公告內所載本集團截至2022年12月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及其相關附註的數字與本集團於本年度綜合財務報表的數字核對一致。安永會計師事務所就此所做的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱準則或香港鑒證業務準則而進行的核證聘用，故安永會計師事務所並未於本公告內發出任何保證。

## 於聯交所及本公司網站刊發年度業績及年度報告

年度業績公告刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.yinchenglife.hk](http://www.yinchenglife.hk))。年度報告將適時寄發予本公司股東，並將於聯交所及本公司網站上供查閱。

承董事會命  
銀城生活服務有限公司  
主席  
謝晨光

中國南京  
2023年3月28日

於本公告日期，執行董事為李春玲先生及黃雪梅女士；非執行董事為黃清平先生、謝晨光先生、馬保華先生及朱力先生；以及獨立非執行董事為周兆恒先生、李友根先生及茅寧先生。